



# Città di Segrate

Provincia di Milano

## **PIANO ATTUATIVO DEL PGT** **Area di trasformazione pubblica TRP1**

ai sensi dell'art. 14 Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

D

C

B

**A**    **SECONDA VARIANTE**    RICOLLOCAZIONE DIRITTI VOLUMETRICI SU AMBITO PRIVATO ESTERNO  
AMBITO "CASSANESE F.LLI CERVI"

revisione:	data:	disegnato:	controllato:	approvato:
------------	-------	------------	--------------	------------

emissione:	Marzo 2017	as	CC	MR
------------	------------	----	----	----

commessa	file
----------	------

OGGETTO

### **RELAZIONE INTEGRATIVA**

Direzione Territorio sezione Urbanistica

# **ALLEGATO 1**

Scala:

Data:

Marzo 2017

## **PREMESSA**

L'Attuazione del presente Piano Attuativo TRP1-"Centroparco" (Piano TRP1), ha avuto inizio con l'approvazione di un primo piano urbanistico di dettaglio presentato dalla Soc. Secomind Srl ("piano Secomind").

Attraverso il "piano Secomind" da un lato si è concretizzato il trasferimento di una consistente porzione della capacità edificatoria complessiva ammessa dal Piano TRP1 verso aree di ricaduta esterna mentre, dall'altro lato, si sono reperite considerevoli risorse finanziarie per proseguire gli interventi di formazione del "Centroparco".

In particolare, con il sopradetto "piano Secomind" (approvato con Del. di Giunta comunale n.65 del 05 giugno 2014), sono stati trasferiti fuori dal perimetro TRP1 25.000 mq di slp dei 100.000 mq di complessivamente ammessi dal PGT.

Il "piano Secomind", oggi attuato, ha ricevuto attuazione a seguito di stipula della Convenzione urbanistica dell'11 luglio 2013 (notaio Linares – rep.32087; rac.16356 reg. Milano1 il 24 luglio 2013 n.24256).

La suddetta convenzione impone alla Soc. Secomind Srl l'obbligo di realizzare opere di prima infrastrutturazione di parti consistenti del Centroparco.

L'importo di dette opere, corrispondente in termini di valore alla somma degli oneri di urbanizzazione secondaria indotti dal "piano secomind" e dalle misure di compensazione ambientale previste dal piano stesso. In totale sono in previsti interventi urbanizzativi per complessivi 2.000.000 di euro a cui si aggiunge un consistente intervento di preverdissement per circa 1.400 alberi alto fusto.

1. Le opere di urbanizzazione derivanti dall'attuazione del "piano Secomind" si sono concentrate principalmente sul quadrante OVEST del "Centroparco", ovvero verso i quartieri di Lavanderie e Milano Due ove, nel complesso delle opere di realizzazione del Centroparco, non era ancora stato eseguito nessun intervento di rilievo (vedi delibere G.C. n.45/2014 e G.C. n.114/2014).

Nell'intento di conferire maggiore organicità agli interventi di infrastrutturazione posti in essere in questa parte del "Centroparco", ed in particolare al fine di migliorare la connessione del parco con la zona di Cascina Ovi, in data 11 aprile 2014 con nota prot.14991, l'Amministrazione ha chiesto alla Soc. Europa 2000 Srl la possibilità di acquisire bonariamente la proprietà di una sua area avente una superficie di circa 17.000 mq ricadente all'interno del perimetro del Centroparco.

Si tratta dell'area prospiciente la chiesa della Beata Vergine Immacolata e compresa tra il margine sud della S.P. 103 "Cassanese" e il perimetro del PII "Centroparco Lotto5". Detta area è

identificata al Catasto Terreni al fg. 19 mapp.li 1-220-391 e da decenni versa in stato di abbandono.

Attraverso l'acquisizione della suddetta area il Comune di Segrate può procedere alla realizzazione di un nuovo e fondamentale varco di accesso al Centroparco, ovvero, quello posto lungo la direttrice Milano Due, Cascina Ovi nel punto di scavalco della "Cassanese" in corrispondenza della passerella ciclopedonale di Lavanderie.

A seguito della richiesta formulata dal Comune, si è appreso che la Società Europa 2000 Srl aveva venduto le aree attenzionate dall'Amministrazione ad un altro soggetto, al quale si è reso necessario rivolgersi per procedere nell'acquisizione delle aree.

**2.** Parallelamente all'attuazione degli interventi nel "Centroparco", l'Amministrazione comunale nel proseguire il programma di riqualificazione del territorio, è intervenuta anche sulla grande rotonda posta in corrispondenza dell'incrocio tra la SP103 "Cassanese" e le vie F.lli Cervi e Piaggio, realizzando un importante monumento dedicato all'Aeronautica Militare.

Detto intervento, da inquadrare nel più vasto programma di riqualificazione dell'asse della "Cassanese", costituisce una prima parte dell'intervento di riqualificazione della zona di ingresso alla città lungo la direttrice Lambrate-Segrate.

Si tratta, infatti, di una zona dominata da un'area incolta, in parte di proprietà comunale caratterizzata da un paesaggio urbano fortemente eterogeneo e frammentato sia per epoca di costruzione che per qualità e tipologia architettonica.

I fronti edificati compendiano, in un mix architettonico nel complesso di livello modesto, tipologie edilizie residenziali anni ottanta, costruzioni post-belliche, distributori di carburante e autolavaggi, nonché la moschea con il proprio minareto. Sullo sfondo di queste quinte prospettiche svettano gli edifici di Milano Due e delle residenze Gartesia. Su tutto domina la presenza della strada "Cassanese" e il prato incolto da molti anni.

Questo "disordine", oggi non può essere considerato compatibile con il carattere che hanno assunto i più importanti spazi pubblici della città. Basti assumere come caso esemplificativo la differenza di qualità tra le aree di interesse della presente variante e quelle interessate dall'intervento realizzato a poche centinaia di metri di distanza in prossimità di Cascina Ovi.

Per dare, quindi corpo ad un intervento di riqualificazione urbanistica portante alla realizzazione di una quinta prospettiva nuova, l'Amministrazione con Delibera C.C. n. 31 del 07 ottobre 2014 ha approvato l'alienazione e l'impiego dell'area di proprietà comunale di qui al Fg.18 mapp. 358 posta esattamente all'incrocio tra le vie "Cassanese" e F.lli Cervi, ovvero parte del prato dismesso di cui sopra, affinché, nell'ambito di un processo negoziale con operatori privati, si addivenisse all'attuazione degli interventi di riqualificazione attesi.

Tutto ciò premesso e descritto ai punti 1 e 2, in data 24 luglio 2014 la Soc. TEND Srl, cioè la società divenuta proprietaria delle aree di cui al Fg. 19 mapp. 1-220-391 interne al "Centroparco" di cui al punto 1, ma anche delle aree Fg. 18 Mapp.li 360-5 adiacenti a quella di proprietà comunale di cui al punto 2 (tutte aree già di Europa 2000 Srl) manifestava la disponibilità a cedere all'Amministrazione le aree comprese nel "Centroparco", nell'ambito di un più vasto e articolato intervento di riqualificazione urbanistica portante anche ad una valorizzazione di parte delle proprietà di TEND Srl poste in prossimità del quartiere di Milano Due, ovvero di parte delle aree interessate dalla presente variante al Piano Attuativo TRP1 - "Centroparco".

L'Amministrazione, verificata la possibilità di acquisire attraverso un unico procedimento e senza alcun esborso le aree di interesse pubblico poste nel "Centroparco", operando al contempo l'intervento di riqualificazione delle aree site all'ingresso della Città, con nota del 29 luglio 2014 si è dichiarata disponibile a valutare una proposta di piano attuativo in grado di compendiare tutti gli interessi coinvolti (vedi delibera GC n.77 del 31 luglio 2014).

In data 27 ottobre 2014 la Soc. TEND Srl ha, quindi, presentato la prima stesura della proposta di piano attuativo strutturata attorno all'impiego di una parte della capacità edificatoria prevista dal Piano.

La proposta di piano attuativo è stata successivamente modificata e perfezionata assumendo veste definitiva così come da integrazione documentale prot. 2759 del 22.01.2015, e con delibere di Giunta Comunale n. 8 del 29 gennaio 2015 e n. 53 del 19 maggio 2015 è stato rispettivamente adottato e approvato.

In data 29 maggio 2015, a rogito del notaio Valerio Tacchini, è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Segrate e la società Tend S.r.l. (Rep. 132791, Racc. 18108 registrata a Milano il 10 giugno 2015 al n.15369), prevedendosi all'articolo 11 la realizzazione di interventi di preverdissement all'interno del TRP1 per un valore pari a Euro 62.640,00.

Inoltre con delibera 17 settembre 2015, n. 94 la Giunta del Comune di Segrate ha disposto l'avvio del procedimento per l'approvazione della variante al PGT Vigente

**3.** Con nota comunale in data 26 novembre 2015 prot. 41819, è stato comunicato alla società TEND Srl, anche ai sensi degli articoli 7 e seguenti della legge n. 241/1990, che, considerato l'ambito di localizzazione dei diritti volumetrici (qualificato dal Piano dei Servizi quale "Area verde di riqualificazione ecologica"), la carenza di fasi procedurali di VAS che abbiano valutato tale specifica localizzazione (previa valutazione delle matrici e degli impatti ambientali, nonché degli scenari alternativi), lo stato dei lavori già autorizzati (che risultano, di fatto, ancora sospesi), nonché le indicazioni sopravvenute (anche ad esito della sentenza TAR n. 576/2015), per una verifica delle scelte urbanistiche operate (in particolare per gli aspetti ambientali e di consumo di suolo), sussiste l'interesse dell'Amministrazione a sottoporre il "Piano Attuativo" in argomento a

**verifica di assoggettamento a VAS** con riserva, all'esito di detta verifica, di assumere ogni ulteriore valutazione conseguente. Con il medesimo atto è stato dato termine per presentare memorie e documenti.

Conseguentemente, con la delibera di Giunta Comunale n. 170 del 29 dicembre 2015 è stato deliberato di sottoporre a verifica di assoggettamento a VAS il Piano Attuativo.

La suddetta verifica di esclusione VAS, si è conclusa con espressione di Parere motivato dell'autorità competente in data 27 giugno 2016 n. 23016, decretando di:

**escludere dalla procedura di V.A.S. il Piano Attuativo denominato Tend S.r.l. a condizione che:**

*- in caso di **mantenimento dei diritti volumetrici sull'area "Cassanese – F.Ili Cervi"**, le volumetrie siano ridotte secondo quanto previsto dall'alternativa denominata B nella percentuale massima del 63% della s.l.p. prevista dal Piano Attuativo, limitando inoltre l'ingombro delle urbanizzazioni derivanti dalle predette volumetrie (a partire dai parcheggi, peraltro indicati nel Piano Attuativo in misura maggiore rispetto ai parametri di legge), a favore di una valorizzazione del suolo e del verde esistenti. Considerato che nel Piano Attuativo i parcheggi comportano un elevatissimo utilizzo di suolo, sarà ammissibile la loro realizzazione con utilizzo di suolo in superficie nella misura massima del 50% di quelli strettamente necessari per soddisfare i parametri di legge. Per gli ulteriori parcheggi (previsti dai parametri di legge o aggiuntivi) andranno adottate soluzioni tecniche (es. edificazione in sotterraneo), che consentano di mantenere il suolo e il verde esistente. La porzione residua dell'area "Cassanese - F.Ili Cervi" non interessata dalle urbanizzazioni dovrà essere mantenuta a verde permeabile con l'obiettivo di rafforzare la stessa area nel suo complesso sotto il profilo ecologico - paesistico, eventualmente anche per un uso pubblico. La s.l.p. residua, non localizzabile nell'area "Cassanese - F.Ili Cervi", potrà essere trasferite in ambiti esterni di ricaduta;*

*- in caso di **collocazione dei diritti volumetrici all'interno del perimetro TRP1 – Centroparco**, la fondiaria dovrà essere concentrata all'interno del perimetro del P.I.I. Lotto 5 o, se esterna al P.I.I. Lotto 5, collocata il più possibile in adiacenza all'ambito dello stesso, in modo da preservare su almeno il 50% dell'area già permutata le condizioni di naturalità, permeabilità del comparto (a servizio del parco pubblico), e potenziale continuità ecologica, al fine di ridurre al minimo il consumo di suolo di tale area.*

Nel frattempo con delibera di Consiglio Comunale n. 24 in data 30 maggio 2016 è stata adottata la variante al PGT.

## **Contenuti essenziali della nuova proposta di Piano Attuativo in Variante**

La società TEND Srl, in seguito a quanto decretato, ha ritenuto di **procedere alla collocazione dei diritti volumetrici, dall'ambito "Cassanese – F.lli Cervi", all'interno del perimetro TRP1 - Centroparco.**

Venendo a mancare le condizioni previste nella convenzione sottoscritta in data 29 maggio 2015 in termini di aree in cessione, opere di urbanizzazione, realizzazione di interventi di preverdisment all'interno del TRP1 per un valore pari a Euro 62.640,00 la nuova proposta prevede di riproporzionare in termini percentuali, la precedente slp pari a mq 2.850, all'interno del nuovo ambito di intervento, generando un **incremento di Slp generale complessiva pari a mq 3.520.**

La nuova proposta progettuale in Variante al Piano Attuativo vigente, è concentrata all'interno del perimetro del TRP1, sui sedimi delle aree precedentemente di proprietà della società TEND srl, identificata al Catasto Terreni al fg. 19 mapp.li 1-220-391, cedute con la firma della convenzione sottoscritta in data 29 maggio 2015, all'Amministrazione Comunale, in prossimità di "Via Cassanese-Redecesio-Pagani".

E' previsto l'insediamento di una struttura commerciale-terziaria contenente una Media Struttura di Vendita della dimensione di 2.500 mq di Superficie di Vendita food e non food, anche organizzata nella forma del centro commerciale, e di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico.

L'edificio sarà posizionato in affaccio alla viabilità principale esistente, con garanzie di accesso funzionali e dedicate, in grado di favorire l'immissione e l'uscita all'ambito, con eventuali spazi interni di accumulo viabilistico. Il valore aggiunto del nuovo progetto, risulta essere la componente ambientale. Viene rispettata la prescrizione del decreto di esclusione VAS nel mantenere *il 50% dell'area già permutata le condizioni di naturalità, permeabilità del comparto (a servizio del parco pubblico), e potenziale continuità ecologica, al fine di ridurre al minimo il consumo di suolo di tale area.*

Da un punto di vista paesaggistico la posizione e la tipologia di intervento non sembra tale da alterare i caratteri morfologici dei luoghi, la continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici, con effetti modesti dal punto di vista dell'incidenza visiva (ingombro visivo, occultamento di visuali rilevanti, prospetto su spazi pubblici), e non interferisce con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo.

La capacità edificatoria prevista dalla nuova proposta di piano attuativo in Variante formulata da TEND Srl (3.520 mq di slp), appartiene al complessivo di 100.000 mq di slp che il PGT attribuisce all'Area di Trasformazione Pubblica TRP1 e che il Piano Attuativo TRP1-"Centroparco", conformemente agli indirizzi del Documento di Piano del PGT, nella sua versione originaria

ripartisce secondo lo schema illustrativo rappresentato sulla tav.3 del Piano TRP1 così come puntualmente descritto nelle normativa tecnica del Piano stesso.

Infatti, il Piano TRP1 "Centroparco", assecondando una fondamentale indicazione programmatica contenuta nel Documento di Piano del PGT, evidentemente volta a limitare le edificazioni nel parco a favore della qualità ambientale dello stesso, ha distribuito sul territorio oltre la metà della capacità edificatoria complessiva ammessa nel TRP1.

Quindi, come descritto nella relazione del Piano TRP1 e come disciplinato nelle Norme tecniche del Piano TRP1 stesso, all'interno del Centroparco è prevista la permanenza di 45.000 mq di slp rispetto ai complessivi 100.000 ammessi dal PGT.

Detti 45.000 mq di slp sono distribuiti all'interno del perimetro dei sub-ambiti attuativi CP1a (8.750 mq), CP1b (20.000 mq), CP1c (8.250 mq), CP1d (1.550 mq), secondo lo schema indicato all'art.6 delle Norme Tecniche del Piano.

Oltre alla Slp messa a disposizione dei privati per l'attuazione dei sub-ambiti CP1a,b,c,d, all'interno delle disponibilità del Piano TRP1, rientra la residua capacità edificatoria di 6.450 mq di slp trattenuta nella disponibilità dell'Amministrazione comunale per affrontare tematiche impreviste durante la fase di attuazione del Piano.

La nuova proposta di piano attuativo in Variante presentata dalla soc. TEND Srl attinge a questa "riserva di slp" di 6.450 mq prevedendo, come già sopra accennato, l'utilizzo di 3.520 mq di slp per l'edificazione di un unico edificio a prevalente destinazione commerciale/terziaria, e di somministrazione alimenti, all'interno dell'ambito del piano attuativo stesso.

Come si è detto, l'ambito del nuovo piano attuativo in Variante corrisponde alle aree descritte al punto 2 della premessa, ovvero all'area catastalmente distinta al fg. 19 mapp. 1-220-391, originariamente già di proprietà della società TEND Srl, oggetto di scambio per cui l'Amministrazione con Delibera C.C. n. 31 del 07 ottobre 2014 ha approvato l'alienazione e l'impiego dell'area di proprietà comunale di qui al Fg.18 mapp. 358 posta esattamente all'incrocio tra le vie "Cassanese" e F.lli Cervi .

La proposta di nuovo Piano Attuativo in Variante formulata da TEND Srl, pur essendo conforme alle prescrizioni di PGT ed allineata ai principi del Piano TRP1, si pone in variante al Piano Attuativo TRP1 stesso limitatamente all'individuazione dei luoghi di ricaduta, proponendo di far ricadere 3.520 mq di slp su area originariamente non prevista.

Tale trasferimento volumetrico non è da intendersi in variante, poiché trattasi di una ricollocazione proveniente dalla quota di 6.450 mq di slp che il Piano TRP1 trattiene nella disponibilità

dell'Amministrazione, per affrontare necessità imprevedibili durante l'attuazione del progetto centro parco (art.6 ed art.7 NTA Piano TRP1).

### **Valutazione della variante al Piano Attuativo TRP1 – “Centroparco”**

Il nuovo piano attuativo in Variante nell'ottica di attuazione del progetto Centroparco permette di raggiungere i seguenti risultati:

- acquisizione a titolo gratuito dell'area “Cassanese – F.lli Cervi”, risultata strategica e di forte valenza simbolica per i cittadini (che, tra l'altro, per la sua tutela hanno raccolto firme protocollate in data 9 novembre 2015 prot. 39732), costituendo il principale “ingresso” alla città venendo da Milano, e per il quartiere di Milano Due. Avente una superficie di oltre 11.000 mq, rappresenta una importante valenza ambientale ed ecologica per il territorio, svolgono uno specifico ruolo ecologico funzionale alla qualità degli insediamenti e alla vita degli abitanti, nonché consentire la creazione di una continuità delle aree verdi di rilevanza sovra comunale;
- acquisizione di oneri di urbanizzazione secondaria da impiegare all'interno del “Centroparco”;
- implementazione dell'intervento di prevedissement all'interno dell'area “Cassanese – F.lli Cervi”.

Dal punto di vista programmatico, i contenuti progettuali della Variante di Piano Attuativo permetteranno di raggiungere i seguenti risultati:

- riqualificazione della Via Pagani con realizzazione di parcheggi, dell'illuminazione pubblica, e rifacimento dei marciapiedi per consentire il collegamento ciclabile con l'ingresso al Centroparco;
- piantumazione di verde stradale intensivo;
- insediamento di una nuova unità commerciale con realizzazione di parcheggi pubblici fruibili anche dalle realtà presenti (Chiesa Parrocchiale di Lavanderie e oratorio, Associazione Misericordia).

Per tutto quanto esposto l'Amministrazione ha manifestato l'intendimento di accogliere la proposta di Piano Attuativo presentata da TEND Srl, operando la necessaria variante al Piano TRP1 consistente unicamente nell'individuazione dell'ambito di piano attuativo come ulteriore luogo di ricaduta interna della capacità edificatoria del Piano TRP1.

La variante, oltre alla presente relazione esplicativa che integra la Relazione ALL.1, del Piano TRP1 implica unicamente la modifica della TAV 3 del Piano TRP1 con la modifica della campitura sulle aree interessate dal Piano Attuativo proposto da TEND Srl e la modifica degli ideogrammi (cassette quadrettate) indicanti la distribuzione del peso insediativo sul territorio comunale.

Segrate, Marzo 2017